



Referenz-Nr.: ARE 20-0142

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

1/5

Privater Gestaltungsplan «Ufwisenhalde» – Genehmigung

Gemeinde **Dietlikon**

Lage Aufwiesenstrasse Nrn. 5-11, Kat.-Nrn. 2928, 3592, 5218 und 5468

Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 7. Oktober 2019
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. Oktober 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Auf den vier Grundstücken an der Aufwiesenstrasse Nr. 5 bis 11 sollen die heutigen Mehrfamilienhäuser mit 56 Wohnungen durch fünf Neubauten ersetzt werden. Die Arealfläche beträgt knapp 6'800 m². Gestützt auf einen Studienauftrag wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Ufwisenhalde» sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des geplanten Richtprojekts sichergestellt werden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Dietlikon stimmte mit Beschluss vom 9. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Ufwisenhalde» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 13. Januar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Januar 2020 ersucht die Gemeinde Dietlikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des Areals gemäss den Anforderungen nach § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Im Situationsplan wird die Lage der fünf Baubereiche (A bis E) für Hauptbauten mit Koordinaten präzise verortet. Innerhalb der Baubereiche werden für die Hauptgebäude die jeweils maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und die maximal zulässigen Gesamthöhen mit Höhenkoten beziffert. Dachgeschosse werden ausgeschlossen.



tungsplan anvisierte Nutzungsdichte der Umgebung und die angestrebte Dichte bettet sich ortsplanerisch gut ein. Unter Beachtung, dass der Richtplan nicht parzellenscharf ist und es sich bei der auf einem Gebiet festgelegten Nutzungsdichte um einen Durchschnittswert handelt, der in diesem Quartier anzustreben ist sowie unter dem Aspekt der Siedlungsentwicklung nach innen wird der Gestaltungsplan als zweckmässig und angemessen beurteilt.

Festzuhalten gilt, dass es grundsätzlich Aufgabe der kommunalen Behörde als Festsetzungsinstanz wäre, die Gesamtsituation sowie die übergeordneten Vorgaben zu analysieren und gestützt darauf allfällige Abweichungen von den übergeordneten Vorgaben plausibel zu begründen.

Lärmschutz Die Nichtumsetzung des Antrags bezüglich der Ergänzung von Art. 2.2 der Bestimmungen zum Richtprojekt wurde damit begründet, dass die Verbindlichkeit des Richtprojektes in den Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans umfassend formuliert sei. Das Richtprojekt ist aus Sicht des Lärmschutzes optimiert. Da Abweichungen des Bauprojektes vom Richtprojekt qualitativ mindestens gleichwertig ausfallen müssen, kann dieser Begründung zugestimmt werden.

Die Nichtberücksichtigung des Antrages bezüglich einer lärmoptimierten Verschiebung der Tiefgarageneinfahrt nach dem Grundsatz Lärm zu Lärm wird allein mit dem Hinweis auf § 240 Abs. 3 PBG begründet. Diese Bestimmung besagt, dass die Erschliessung im Bereich öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig zu erfolgen hat. Obwohl diese Begründung ohne weitere Abklärungen der technischen/betrieblichen Möglichkeiten (Gefälle, Verkehrsqualität/-sicherheit) knapp ausfällt, kann ihr im Grundsatz zugestimmt werden.

Aufenthaltsqualität Aussenraum Um die hohe Aufenthaltsqualität des Aussenraums verbindlich und langfristig zu sichern, wurde beantragt, im Situationsplan Bereiche festzulegen, die nicht unterbaut werden dürfen und die im Plan eingezeichneten Bäume und begrünten Flächen im Situationsplans als verbindlich (schematische Lage) festzulegen. Der Verzicht auf die Sicherung von nicht zu unterbauenden Bereichen, wird damit begründet, dass die Bestimmung zu unterirdischen Gebäuden ergänzt wird, wonach diese die Aussenraumgestaltung nicht nachteilig beeinflussen. Obwohl fraglich bleibt, ob die festgelegte minimale Überdeckung von einem halben Meter für grosse Baumpflanzungen ausreichend bemessen ist, kann dieser Begründung zugestimmt werden.



IV. Die Gemeinde Dietlikon wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Dietlikon (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Auwiesen Immobilien AG, Klosterstrasse 17, 8406 Winterthur (Rechnungsadressatin)

Für den Auszug

Julia Wienecke

Julia Wienecke
Gebietsbetreuerin Richt-
/Nutzungsplanung

VERSENDET AM 26. MAI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug

[Handwritten Signature]



Kanton Zürich
Gemeinde Dietlikon

Privater Gestaltungsplan Ufwisenhalde

Situationsplan

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 7. Oktober 2019

Die Grundeigentümer:

Sulzer Vorsorgeeinrichtung

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 9. Dezember 2019

Namens der Gemeindeversammlung
Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

26. Mai 2020

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

0142/20

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Situationsplan

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 7. Oktober 2019

Die Grundeigentümer:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 9. Dezember 2019

Namens der Gemeindeversammlung
Die Präsidentin: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am



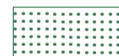


Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**







Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.sk.w.ch

34845 - 7.10.2019

Festlegungen

-  Geltungsbereich Ziff. 1.3
-  Mantellinie Baubereiche Ziff. 3.1
-  Koordinatenpunkt Baubereich
-  Gewachsener Boden m ü.M. Ziff. 3.9
-  Spiel- und Aufenthaltsbereich (schematisch, mit Anordnungsspielraum) Ziff. 4.2
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (schematisch, mit Anordnungsspielraum) Ziff. 5.1
-  Fussweg (schematisch, mit Anordnungsspielraum) Ziff. 5.2
-  Parkierung Besucher oberirdisch (schematisch, mit Anordnungsspielraum) Ziff. 5.3
-  Abstandsbereich nichtionisierende Strahlung Ziff. 6.2

Informationsinhalte

-  Baulinie bestehend (VD Nr. 5002/2009 und RRB 872/1961) Ziff. 1.3
-  Gebäude ausserhalb Perimeter Ziff. 3.1
-  Gebäude Richtprojekt Ziff. 3.1
-  Begrünte Flächen Richtprojekt Ziff. 3.9
-  Befestigte Flächen Richtprojekt Ziff. 3.9
-  Bepflanzung (schematisch) Ziff. 3.9

| Nr. | E-Koordinate | N-Koordinate |
|-----|---------------|---------------|
| A1 | 2'689'131.060 | 1'253'690.952 |
| A2 | 2'689'149.638 | 1'253'685.627 |
| A3 | 2'689'148.435 | 1'253'681.431 |
| A4 | 2'689'156.718 | 1'253'677.614 |
| A5 | 2'689'153.089 | 1'253'665.153 |
| A6 | 2'689'141.748 | 1'253'666.801 |
| A7 | 2'689'140.538 | 1'253'673.139 |
| A8 | 2'689'127.065 | 1'253'677.013 |

| Nr. | E-Koordinate | N-Koordinate |
|-----|---------------|---------------|
| B1 | 2'689'124.268 | 1'253'667.256 |
| B2 | 2'689'134.977 | 1'253'664.186 |
| B3 | 2'689'133.877 | 1'253'660.351 |
| B4 | 2'689'149.582 | 1'253'653.114 |
| B5 | 2'689'145.226 | 1'253'638.157 |
| B6 | 2'689'128.489 | 1'253'640.551 |
| B7 | 2'689'127.706 | 1'253'644.512 |
| B8 | 2'689'118.509 | 1'253'647.165 |

| Nr. | E-Koordinate | N-Koordinate |
|-----|---------------|---------------|
| C1 | 2'689'090.898 | 1'253'633.910 |
| C2 | 2'689'109.475 | 1'253'628.585 |
| C3 | 2'689'108.272 | 1'253'624.389 |
| C4 | 2'689'117.071 | 1'253'620.335 |
| C5 | 2'689'113.851 | 1'253'609.101 |
| C6 | 2'689'101.866 | 1'253'610.843 |
| C7 | 2'689'100.809 | 1'253'616.505 |
| C8 | 2'689'087.041 | 1'253'620.451 |

| Nr. | E-Koordinate | N-Koordinate |
|-----|---------------|---------------|
| D1 | 2'689'095.721 | 1'253'669.561 |
| D2 | 2'689'110.487 | 1'253'665.328 |
| D3 | 2'689'107.994 | 1'253'647.808 |
| D4 | 2'689'104.021 | 1'253'647.067 |
| D5 | 2'689'101.390 | 1'253'637.885 |
| D6 | 2'689'081.437 | 1'253'643.591 |
| D7 | 2'689'084.538 | 1'253'654.291 |
| D8 | 2'689'088.201 | 1'253'653.241 |

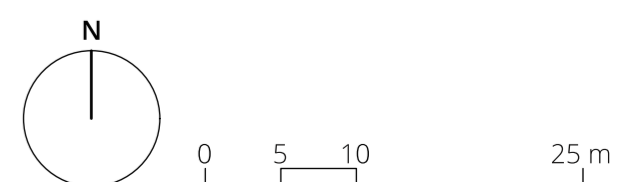


| Nr. | E-Koordinate | N-Koordinate |
|-----|---------------|---------------|
| E1 | 2'689'105.157 | 1'253'703.386 |
| E2 | 2'689'120.389 | 1'253'699.020 |
| E3 | 2'689'118.114 | 1'253'683.116 |
| E4 | 2'689'114.142 | 1'253'682.375 |
| E5 | 2'689'111.507 | 1'253'673.181 |
| E6 | 2'689'091.698 | 1'253'678.859 |
| E7 | 2'689'095.372 | 1'253'689.402 |
| E8 | 2'689'098.321 | 1'253'688.549 |

Bearbeitung: Noémi Stalder
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom
Richtprojekt: Renespa, 8. März 2019

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.





Kanton Zürich
Gemeinde Dietlikon

Privater Gestaltungsplan Ufwisenhalde

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 7. Oktober 2019

Die Grundeigentümer:

 *Ch. Tümm*

Sulzer Vorsorgeeinrichtung

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 9. Dezember 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

 *E. Zuber*

Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am

26. Mai 2020

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. *0142/20*

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck** Der private Gestaltungsplan Ufwisenhalde schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung des Areals nach den Anforderungen gemäss § 71 PBG.
- 1.2 Bestandteile** Der private Gestaltungsplan Ufwisenhalde besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.
- 1.3 Geltungsbereich** Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Ufwisenhalde ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.4 Verhältnis zum übergeordneten Recht** Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2014 sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend. Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

2. Gestaltung

- 2.1 Anforderungen** Bauten, Anlagen sowie Umschwung und Freiraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2.2 Richtprojekt** Wegleitend für den Gestaltungsplan und die Beurteilung einzelner Bauvorhaben ist das Richtprojekt der RENESPA AG und Graber Allemann Landschaftsarchitektur GmbH vom 13.5.2019. Vom Richtprojekt darf vorbehältlich von den Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

3. Bebauung

- 3.1 Anforderungen**
- ¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen.
- ² Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind nicht zu berücksichtigen.
- ³ Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

⁴ Die zulässige Gebäudegrundfläche* für jeweils ein Hauptgebäude beträgt:

| | Gebäudegrundfläche* maximal | Fläche Baubereich |
|--------------|-----------------------------|--------------------|
| Baubereich A | 300 m ² | 430 m ² |
| Baubereich B | 400 m ² | 543 m ² |
| Baubereich C | 300 m ² | 414 m ² |
| Baubereich D | 400 m ² | 552 m ² |
| Baubereich E | 400 m ² | 523 m ² |

* Gebäudegrundfläche = senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden (§ 256 PBG)

3.2 Gesamthöhe

Die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss § 58 PBG beträgt:

| | Höhenkote |
|--------------|----------------|
| Baubereich A | 453.70 m ü. M. |
| Baubereich B | 456.55 m ü. M. |
| Baubereich C | 455.10 m ü. M. |
| Baubereich D | 459.40 m ü. M. |
| Baubereich E | 456.55 m ü. M. |

3.3 Geschosszahl

¹ Innerhalb der festgelegten Gesamthöhe ist die Geschosszahl frei.

² Dachgeschosse sind nicht zulässig.

3.4 Technische Aufbauten

Kleinere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Kamine und Abluftrohre dürfen die effektive Dachfläche um das technisch notwendige Mass überschreiten. Liftüberfahrten, Klimazentralen oder vergleichbare Anlagen sind wenn möglich innerhalb des Gebäudekubus anzuordnen.

3.5 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist frei.

3.6 Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Aussenraumgestaltung darf nicht nachteilig beeinflusst werden.

3.7 Besondere Gebäude

Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 18 BBV II für Velo und Containerabstellplätze sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern ihre Grundfläche 20 m² nicht übersteigt.

3.8 Tiefgarage

¹ Die Überdachung der Tiefgarageneinfahrt ist zulässig.

² Die Gebäudeteile der Tiefgarage können ungeachtet der Ziffern 3.6 und 3.7 auch ausserhalb der Baubereich erstellt und bis max. 1.5 m über den gewachsenen Boden, aber nicht über das gestaltete Terrain ragen.

- 3.9 Gewachsener Boden** Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.
- 3.10 Dachgestaltung** Auf Flachdächern über dem obersten Vollgeschoss sind Terrassen, Dachgärten, Pergolas, Boxen und dergleichen nicht zulässig.

4. Freiraum

- 4.1 Grundsatz** Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.
- 4.2 Spiel- und Aufenthaltsbereich** Der im Plan bezeichnete Spiel- und Aufenthaltsbereich ist attraktiv auszugestalten und zu bepflanzen.

5. Verkehrserschliessung und Parkierung

- 5.1 Zu- und Wegfahrt** ¹ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage sowie der oberirdischen Parkplätze hat ab der Aufwiesenstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.
- 5.2 Fussweg** Es ist eine durchgängige Fusswegverbindung zwischen der Aufwiesen- und Bassersdorferstrasse für die Allgemeinheit zu erstellen.
- 5.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge** ¹ Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze sind folgende Bandbreiten einzuhalten:
Bewohner: 64-71 Abstellplätze
Besucher: 10-12 Abstellplätze
² Die Abstellplätze sind in den Tiefgaragen anzuordnen, ausgenommen sind Besucherparkplätze.
³ Für Motorräder sind minimal 15 % der für Personenwagen erforderlichen Abstellplätze gemäss Abs. 1 zu erstellen.

6. Umwelt

- 6.1 Energie** Es ist ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.
- 6.2 Nichtionisierende Strahlung** In dem im Situationsplan bezeichneten Abstandsbereich zur Trafostation sind Aufenthaltsorte (z.B. Spielplatz) unzulässig.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abfälle

Es sind Containerabstellplätze zu erstellen. Die Gemeinde kann die Erstellung von Unterflurcontainern anordnen.

8. Schlussbestimmung

8.1 Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan "Ufwisenhalde" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan Ufwisenhalde

ERLÄUTERUNGEN

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

34845 – 7.10.2019

| | | |
|---------------|--|-----------|
| Inhalt | 1 EINLEITUNG | 3 |
| | 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN | 4 |
| | 2.1 Richt- und Nutzungsplanung | 4 |
| | 2.2 Gestaltung | 8 |
| | 2.3 Abstände | 8 |
| | 2.4 Erschliessung, Ver- und Entsorgung | 9 |
| | 2.5 Umwelt | 10 |
| | 2.6 Weitere Anforderungen | 14 |
| | 2.7 Grundbuch | 15 |
| | 3 RICHTPROJEKT | 16 |
| | 4 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN | 18 |
| | 4.1 Allgemeine Bestimmungen | 18 |
| | 4.2 Gestaltung | 18 |
| | 4.3 Bebauung | 19 |
| | 4.4 Freiraum | 22 |
| | 4.5 Verkehrserschliessung und Parkierung | 22 |
| | 4.6 Umwelt | 23 |
| | 4.7 Ver- und Entsorgung | 24 |
| | 4.8 Schlussbestimmungen | 24 |
| | 5 AUSWIRKUNGEN | 25 |
| | 6 MITWIRKUNGSVERFAHREN | 26 |
| | 6.1 Vorbemerkung | 26 |
| | 6.2 Vorprüfung | 27 |
| | 6.3 Anhörung | 31 |
| | 7 PLANUNGSABLAUF | 32 |
| | ANHANG | 33 |

| | |
|---------------|--|
| Anhang | <ul style="list-style-type: none">Plan gewachsener Boden |
|---------------|--|

Auftraggeber Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE, vertreten durch Auwiesen Immobilien AG

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Reto Wild, Noelle Reich, Tabea Marfurt

Titelbild Visualisierung Richtprojekt, Renespa AG

1 EINLEITUNG

Entwicklungsabsicht

Die heutigen Mehrfamilienhäuser mit 56 Wohnungen an der Aufwiesenstrasse 5–11 und Bassersdorferstrasse 8–10 sowie die Liegenschaft an der Bassersdorferstrasse 4 sollen durch Ersatzneubauten ersetzt werden. Die vier Parzellen umfassen eine Fläche von insgesamt rund 6'800 m², wodurch die Anforderung an die Mindestfläche für Arealüberbauungen gegeben ist.

Studienauftrag

Die zukünftige Überbauung soll eine gute Gestaltungsqualität aufweisen und über eine Steigerung des Wohnwerts verfügen. Insgesamt soll ein wirtschaftliches Projekt entstehen. Zur Findung von Lösungsvorschlägen wurde hierfür ein Studienauftrag durchgeführt. Mit diesem Konkurrenzverfahren wurde den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung Rechnung getragen.

Richtprojekt

Das Wettbewerbsresultat wurde zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Dieses bildet die massgebende Grundlage für den Gestaltungsplan.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

Verfahren

Der private Gestaltungsplan, bestehend aus Situationsplan und Bestimmungen, wird von den Grundeigentümern aufgestellt und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird verzichtet, da keine Einwendungen eingegangen sind.

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion. Danach wird er öffentlich publiziert (30-tägige Rekursfrist).

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Richt- und Nutzungsplanung

Richtpläne

Im kantonalen Richtplan ist eine bestehende Verkabelung über die Bassersdorferstrasse in Richtung Riedmühlestrasse bezeichnet. Diese ist gemäss Auskunft der Gemeinde Dietlikon jedoch nicht mehr in Betrieb. Die neue Verkabelung führt über die Bassersdorferstrasse in die Aufwiesenstrasse in die Trafostation auf dem Grundstück Kat. Nr. 3114 und daran vorbei in Richtung Bleichweg und Hofwiesenstrasse.

Ausschnitt kantonalen Richtplan
(Quelle GIS.zh.ch)



Verkehr

Entlang der Bassersdorferstrasse (regionale Staatsstrasse) besteht eine regionale Radroute. Weiter verkehrt darauf der Ortsbus und eine regionale Buslinie ist geplant.

Der rechtskräftige kommunale Verkehrsplan Strassennetz stammt aus dem Jahr 1981, der Verkehrsplan Fuss- und Radwegnetz wurde im Jahr 2004 revidiert und durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Für das Areal ergeben sich daraus keine Anforderungen.

Dichte











Im regionalen Richtplan ist das Areal als Gebiet mit mittlerer baulicher Dichte sowie niedriger Nutzungsdichte bezeichnet. Es liegt am Übergang zu Gebieten mit mittlerer Nutzungsdichte, wie z.B. die Bauten gegenüber der Aufwiesenstrasse.

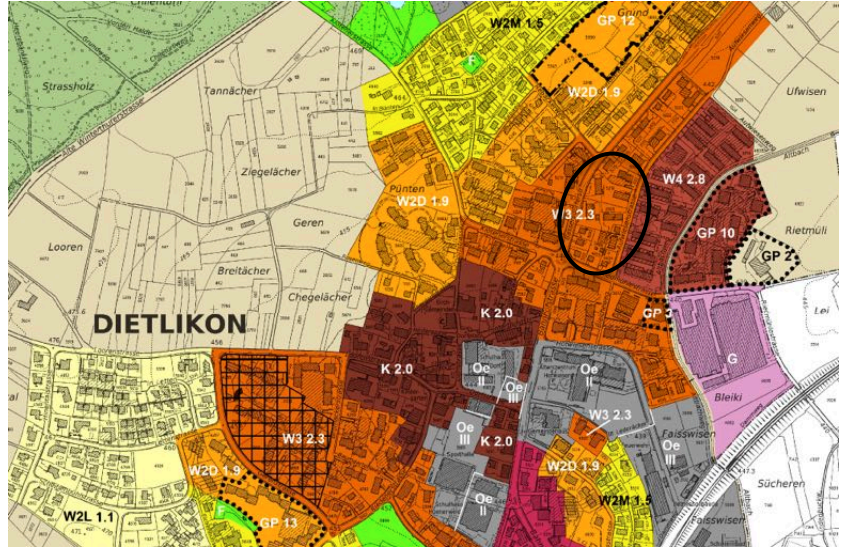
- Mittlere Nutzungsdichte 100–150 Personen/ha
- Geringe Nutzungsdichte 50–100 Personen/ha

Der Gestaltungsplan weicht betreffend der regionalen Nutzungsdichte vom regionalen Richtplan ab (vgl. Erläuterungen S. 25).

Bau- und Zonenordnung BZO

Die revidierte Bau- und Zonenordnung BZO ist seit dem 9. Mai 2015 in Kraft. Heute befinden sich die Grundstücke in der dreigeschossigen Wohnzone W3 2.3 mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

| Genehmigungsinhalt | | Lärm-ES |
|---|---|-------------|
|  | Kernzone (massgebend ist der spezielle Kernzonenplan 1:1000, der optische Einflussbereich ist ebenfalls dort ersichtlich) | K 2.0 III |
|  | Zentrumszone | Z 3.1 III |
|  | 2-geschossige Wohnzone, locker | W2L 1.1 II |
|  | 2-geschossige Wohnzone, mittel | W2M 1.5 II |
|  | 2-geschossige Wohnzone, dicht | W2D 1.9 II |
|  | 3-geschossige Wohnzone | W3 2.3 II |
|  | 4-geschossige Wohnzone | W4 2.8 II |
|  | Industriezone | I III / IV |
|  | Gewerbezone | G III |
|  | Zone für öffentliche Bauten | Oe II / III |
|  | Freihaltezone | F |
|  | Sonderbauvorschriften "Erleichterte Erneuerungen" | |
|  | Sonderbauvorschriften "Umstrukturierung" | |
|  | Sonderbauvorschriften "Dienstleistungs- und Büronutzung" | |
|  | Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht | |
|  | Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV | III |



Grundmasse (Art. 18 BZO)

In der Wohnzone W3 gelten folgende Grundmasse:

- Baumassenziffer*: max. 2.3 m³/m²
- Vollgeschosszahl: max. 3
- Dachgeschosszahl: max. 1
- Gebäudehöhe**: max. 10.5 m
- Firsthöhe: max. 7.0 m
- Gebäudelänge: max. 45.0 m
- kleiner Grenzabstand***: min. 5.0 m
- grosser Grenzabstand***: min. 10.0 m

* Für die Berechnung der Baumassenziffer werden besondere Gebäude gemäss Art. 36 BZO nicht angerechnet.

** Art. 39 BZO schreibt vor, dass die Bemessung der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien gemäss § 279 Abs. 2 PBG ausgeschlossen ist.

*** Gemäss Art. 19 BZO gilt der grosse Grenzabstand vor der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand für die übrigen Fassaden. Wenn die Grenzabstände strassenseitig liegen, so werden diese durch den Strassenabstand oder die Verkehrsbaulinie ersetzt.

Arealüberbauungen (Art. 28-30 BZO)

Arealüberbauungen sind in der Zone W3 2.3 zulässig. Die Mindestfläche beträgt 4'000 m². Die zonengemässe Baumassenziffer kann höchstens um 15 % erhöht werden (= 2.645 m³/m²). Die zulässige Anzahl Vollgeschosse erhöht sich um ein Vollgeschoss (= 4 VG), die zulässige Gebäudehöhe entsprechend um 3 m (= 13.5 m). Die Gebäudelänge ist bei Arealüberbauungen frei.

Der Gestaltungsplan weicht betreffend Baumassenziffer, Vollgeschosszahl, Gebäudehöhe und Grenzabstand von der Bauordnung ab.

Nutzweise (Art. 20 BZO)

In den Wohnzonen sind auch Büros, Ateliers, Praxen und Kleinläden bis max. 250 m² Verkaufsfläche für die Quartiersversorgung sowie nicht störende Gewerbebetriebe bis zu 20 % des realisierten Volumens zulässig.

Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Vorgaben zur Nutzweise ab.

Abgrabungen und Aufschüttungen
(Art. 35 BZO)

Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut in das natürliche Terrain einpassen und sorgfältig ausgeführt werden.

Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Vorgaben zu den Terrainveränderungen ab.

Dachgestaltung (Art. 41 BZO)

In den Wohnzonen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Ausser bei besonderen Gebäuden sind grössere Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht begehbar als Terrasse oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden. Auf Flachdächern über Attikageschossen sind Terrassen, Dachgärten, Pergolas, Boxen und dergleichen nicht zulässig.

Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Vorgaben zur Dachgestaltung ab.

Spiel- und Ruheflächen (Art. 45 BZO)

Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten sind im Freien geeignete und möglichst zusammenhängende Flächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche zum Spielen, Ruhen und zur Freizeitgestaltung zu schaffen, dauernd ihrem Zweck zu erhalten und zu unterhalten sowie im Grundbuch anzumerken.

Der Gestaltungsplan verhindert die Schaffung von Spiel- und Ruheflächen in dem in der BZO geforderten Ausmass nicht. Das Richtprojekt hält den Kennwert ein. Der Eintrag im Grundbuch erfolgt nicht im Rahmen der Aufstellung des Gestaltungsplans, sondern zusammen mit der Baueingabe.

Gebäudeumschwung (Art. 46 BZO)

In der Wohnzone ist ein angemessener Anteil der Grundstücksfläche zu begrünen. Insbesondere der Übergang zum öffentlichen Raum, sowie der Siedlungsrand sind sorgfältig auszugestalten.

Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Vorgaben zum Gebäudeumschwung ab.

Quartierpläne

Der Quartierplan Nr. 4 Aufwiesen aus dem Jahr 1961 ist abgeschlossen.

Parkierung

Normbedarf Autoabstellplätze

Bezogen auf die Nutzungsart sind gemäss Art. 42 BZO für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen folgende Normbedarfswerte massgebend, wobei Bruchteile über 0.5 jeweils aufzurunden sind:

- Bewohner/innen: 1.5 PP / Wohnung
- Besucher/innen: 1 PP / 4 Wohnungen

Reduktion Autoabstellplätze

Für die reduzierten Bedarfswerte bei der Berechnung der erforderlichen Personenwagenabstellplätze gilt gemäss Art. 2 BZO der Plan über die ÖV-Güteklassen im Massstab 1:5'000. Darin wird das Planungsgebiet der Güteklasse D zugewiesen, bei welcher für die Wohnnutzung keine Reduktion vorgesehen ist.

Der Gestaltungsplan weicht von der kommunalen Parkplatzverordnung ab, indem der Normbedarf reduziert wird.

Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind gemäss Art. 44 BZO an zweckmässiger Stelle hinreichend grosse Abstellflächen bereitzustellen. Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für leichte Zweiräder berechnet sich nach folgenden Bedarfswerten:

- Bewohner/innen: 1 VP / 50 m² GNF*
- Besucher/innen: -

* gem. Art. 47 BZO sind für die Gesamtnutzfläche alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen anrechenbar, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

Erforderliche Abstellplätze für leichte Zweiräder sind in der Regel auf dem Grundstück selber zu erstellen. Die Abstellplätze für leichte Zweiräder müssen gut zugänglich und in Eingangsnähe angeordnet werden.

Bei der Erstellung von Sammelgaragen sind Abstellflächen für Mofas und Motorräder auszuscheiden. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze beträgt mindestens 15 % der realisierten Anzahl Abstellplätze für Personenwagen.

Für Kinderwagen, Velo-Anhänger usw. sind bei Mehrfamilienhäusern zusätzliche Abstellmöglichkeiten an geeigneter Lage, d.h. in der Regel bei den Hauseingängen bereitzustellen. Diese werden idealerweise von den Abstellflächen für fahrzeugähnliche Geräte getrennt. Für E-Bikes sind geeignete Abstellflächen und Infrastrukturen vorzusehen.

Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Vorgaben zu Abstellplätzen für Zweiräder und Kinderwagen ab.

2.2 Gestaltung

Kommunaler Leitfaden

Um die Beurteilung der Qualitätsmerkmale in Arealüberbauungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG nach einem einheitlichen Massstab vornehmen zu können, hat die Baubehörde einen entsprechenden Leitfaden ausgearbeitet.

2.3 Abstände

Baulinien

Sowohl entlang der Bassersdorferstrasse im Westen des Planungsgebiets als auch entlang der Aufwiesenstrasse im Osten sind Baulinien zu berücksichtigen. Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen gemäss § 100 Abs. 1 PBG bis zu 1.5 m über die Verkehrsbaulinien hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung der Verkehrsanlage dies erfordert. Das Richtprojekt sieht keine Gebäudevorsprünge vor.

Art. 39 BZO schreibt vor, dass die Bemessung der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien gemäss § 279 Abs. 2 PBG ausgeschlossen ist.

Auszug ÖREB-Kataster
(Quelle: GIS-Browser)



Abstände bei Arealüberbauungen

Gemäss Art. 30 Abs. 3 BZO können die Gebäudeabstände innerhalb von Arealüberbauungen soweit reduziert werden, als es die Wohnhygiene und feuerpolizeilichen Vorschriften zulassen. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Mehrhöhenzuschlag

Des Weiteren ist der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen, der sich an der für die Regelüberbauung zulässigen Gebäudehöhe bemisst (= max. 10.5 m).

Unabhängig von Grenzabständen und allfälligen Zuschlägen für Mehrhöhe und Mehrlänge können Gebäude auf die Mantellinien gestellt werden. Die Verkehrsbaulinien werden durch die Mantellinien nicht überschritten.

2.4 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die Zufahrt erfolgt ab der Aufwiesenstrasse im Osten des Planungsgebiets. Die Notzufahrt kann ab der Aufwiesen- und/oder der Basersdorferstrasse angeordnet sein.

Werkleitungen

Im Areal sind mehrere bestehende Anlagen und Leitungen vorhanden:

Elektrizität

Das Planungsgebiet ist mit elektrischen Leitungen erschlossen. Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3114 westlich des Gestaltungsplanperimeters befindet sich eine Trafostation.

Die Parzelle Kat. Nr. 2928 wird von einem im öffentlichen Interesse stehenden Rohrblock durchquert, der entweder geschützt oder entsprechend im Areal verlegt werden muss.

Wasser

Das Areal ist mit Leitungen für Frischwasser erschlossen.

Abwasser

Es sind Kanalisation- und Sickerleitungen vorhanden. Im Norden der Parzelle Kat. Nr. 5218 verläuft ein öffentlicher Regenwasserkanal, der zu Gunsten einer besseren Projektlösung verlegt werden kann.

Fernwärme

Es sind keine Fernwärmeleitungen vorhanden.

Bestehende Werkleitungen

| | |
|---|---------------|
|  | Elektrizität |
|  | Wasser |
|  | Regenwasser |
|  | Schmutzwasser |
|  | Mischwasser |



Entwässerung

Das Planungsgebiet ist im Trennsystem über die Aufwiesenstrasse zu entwässern. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal einzureichen, das unter anderem Aussagen zur Versickerung macht.

Abfälle

Die Gemeinde Dietlikon beabsichtigt, in Zukunft Unterflurcontainer zu betreiben. Entsprechende Behälter für das Planungsgebiet müssen vorgesehen werden, sofern die Gemeinde dies im Baubewilligungsverfahren verlangt.

2.5 Umwelt

Lärm

Es sind die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten. Die Immissionsgrenzwerte betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die Tiefgarageneinfahrt gilt als neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 1 Lärmschutzverordnung. Die von ihr allein erzeugten Lärmimmissionen dürfen die Planungswerte nicht überschreiten (Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 dB(A)).

Energie

Bei Arealüberbauungen ist gemäss Art. 31 BZO ein Energiekonzept beizubringen, welches den Vorgaben des kommunalen Energieplans entspricht und eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

Gemäss dem behördenverbindlichen Energieplan aus dem Jahr 2009, welcher die leitungsgebundene Energieversorgung regelt, liegt das Areal im Versorgungsgebiet des Energieträgers Erdgas.

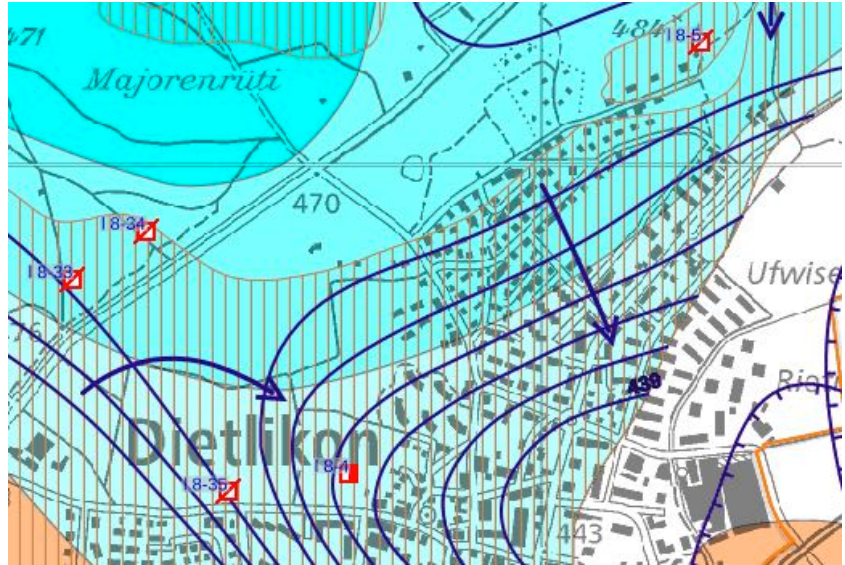
Entlang der Bassersdorferstrasse erfolgt ein Planeintrag zur Prüfung von Abwärmenutzung ab dem Hauptsammelkanal. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieses Potenzial beschränkt ist.

Grundwasser

Der Perimeter liegt im südöstlichen Randbereich des Grundwasserbeckens von Wallisellen. Gemäss Grundwasserkarte liegt der Grundwasserspiegel auf 441 bis 439 m ü. M.

Ausserdem liegen die Grundstücke im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen somit keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

(Quelle: GIS-Browser)



Boden

Die Grundstücke im Planungsperimeter sind nicht im Kataster der belasteten Standorte oder im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen eingetragen. Aufgrund der angrenzenden Bassersdorferstrasse kann jedoch eine Belastung durch Blei und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nicht ausgeschlossen werden. Die Bodenuntersuchung vom März 2019 durch Jäckli Geologie zeigt eine schwache Belastung durch beide Stoffe auf unmittelbar an die Strasse angrenzende Flächen. Der Umgang mit schwach belastetem Aushubmaterial ist Sache des Baubewilligungsverfahrens.

Geologie

Zum Baugrund liegt ein geotechnischer Bericht der Firma Jäckli Geologie vom März 2019 vor.

Die Oberflächenschichten und die Moräne weisen keine nennenswerte Wasserdurchlässigkeit und damit auch nur ein minimales Schluckvermögen auf. Lediglich der Schotter dürfte mindestens bis zum mittleren Grundwasserstand ein gewisses Schluckvermögen aufweisen. Der Grundwasserspiegel (Hochwasserstand) liegt bereits im natürlichen Zustand nahe der Terrainoberfläche. Das anfallende Meteorabwasser muss deshalb mit Bewilligung der zuständigen Behörden in eine geeignete Vorflut eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann. Dafür können vorliegend die nicht begehbaren Flachdächer vorgesehen werden.

Naturgefahren

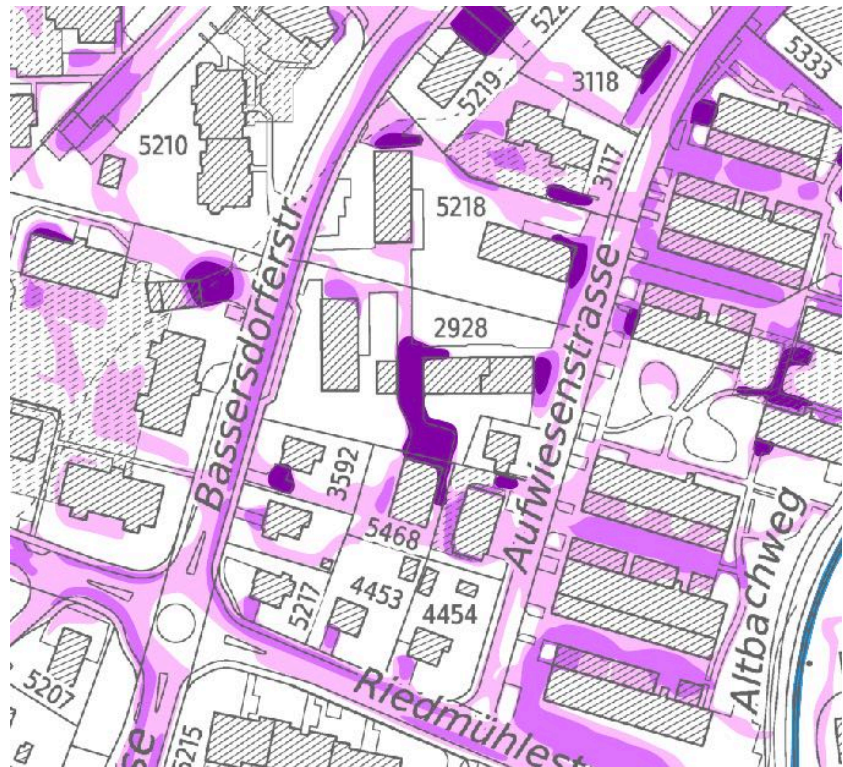
Für das Planungsgebiet besteht gemäss der Gefahrenkarte keine Gefährdung durch Wasser, das bereits in ein Gewässer gelangte und von dort wieder austritt.

Oberflächenabfluss

Es ist auch der Oberflächenabfluss zu berücksichtigen, also derjenige Niederschlagsanteil, der nach dem Auftreffen auf den Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt.

Mit der Geländemodellierung im Rahmen der Neubebauung kann der Senke auf Parzelle Kat. Nr. 2928 Rechnung getragen werden, in welcher sich heute das Wasser nach einem Regenereignis staut.

- 0 < h <= 0.1 Fliesstiefe in [m]
- 0.1 < h <= 0.25 Fliesstiefe in [m]
- 0.25 <= h Fliesstiefe in [m]

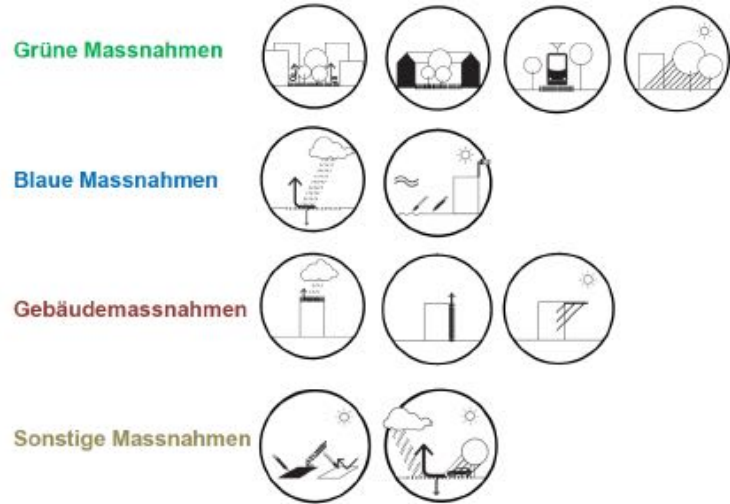


(Quelle: GIS-Browser)

Lokalklima

Gemäss der Planhinweiskarte des Kantons Zürich ist die Wärmebelastung im Perimeter tagsüber bereits stark. Der Kaltluftwirkbereich liegt ausserhalb des Areals. Somit sind lokale Massnahmen zu ergreifen, um die Wärmebelastung zu mindern. Insbesondere mit der Gestaltung des Aussenraums wird ein Beitrag zu einem verträglichen Quartierklima geleistet. In der BZO bereits verankert ist die Dachbegrünung. Im Rahmen des Bauprojektes sind weitere geeignete Massnahmen zu bestimmen, wie z.B. der Einsatz von hellen Oberflächen, die Realisierung von Schattenelementen, Bäumen und Pocket-Parks.

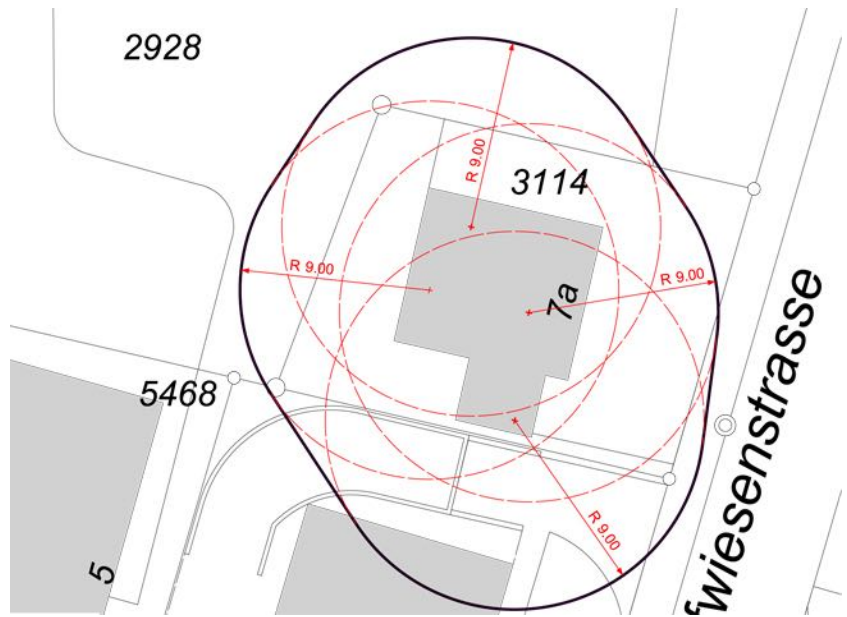
Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas
Quelle: Referat Thomas Stoiber,
Fachveranstaltung "Hitzeinseleffekte –
Klimaerwärmung und Verdichtung vom
13. Juni 2019"



Nichtionisierende Strahlung

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3114 befindet sich eine Trafostation. Ihr gegenüber sind die Abstände gemäss nachstehender Abbildung einzuhalten. In diesem Abstandsbereich sind Aufenthaltsorte (z.B. Spielplatz) unzulässig.

Strahlenmessbereich Trafostation
Aufwiesenstrasse 7a
Quelle: Gemeindewerke Dietlikon
(2.3.2017)



2.6 Weitere Anforderungen

Brandschutz

Massgebend ist die Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen FKS. Für Gebäude zwischen 11–30 m Gesamthöhe gilt unter anderem:

Auszug Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015

Notwendigkeit

Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug und Stellfläche entlang einer Fassade zum Anleitern mit einem Hubrettungsfahrzeug

Ausführung

Zufahrt (nach Ziff. 5) und Bewegungs- und Stellflächen (nach Ziff. 6) für Lösch- und Hubrettungsfahrzeuge

Masse Bewegungsfläche/Standort Löschfahrzeug

- a) Breite min. 6 m / Länge min. 11 m
- b) Die abgewickelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang darf max. 60 m betragen

Gesamtgewicht = 18 t

Masse Stellfläche/Standort Hubrettungsfahrzeug

- c) Breite min. 6 m / Länge min. 11 m
- d) min. 5 m bis max. 6.50 m bis Achse Stellfläche

Gesamtgewicht Fahrzeug 18 t, Stützenlast (Abstützung)

- nicht unterkellert = 800 kN/m² Bodendruckfestigkeit
- unterkellert = 144 kN punktförmige Stützenlasten bei einem Stützenteller von 0.18 m²



Behindertengerechtigkeit

Die Wohnbauten müssen für alle ohne Diskriminierung zugänglich sein. Die massgebende Beurteilungsgrundlage ist die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

2.7 Grundbuch

Im Grundbuch sind auf den zum Planungsperimeter gehörenden Parzellen folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

- Kat. Nr. 2928
- Last: Grunddienstbarkeit; Näherbaurecht zugunsten Kataster 5468
 - Recht: Grunddienstbarkeit; Durchleitungs-, Anschluss- und Mitbenützungsrecht für Kanalisations- und Werkleitungen zulasten Kataster 5468 und 5467*
 - Last: Grunddienstbarkeit; Grenz- und Näherbaurecht zugunsten Kataster 5467*
 - Anmerkung: öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung/Baugesetzgebung
 - a) Waschküchenrevers
 - b) Minderwertsrevers
 - Anmerkung: öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung/Baugesetzgebung; Ausnutzungsübertragung auf Kat. Nr. 5468
- Kat. Nr. 3592 -
- Kat. Nr. 5218
- Last: Personaldienstbarkeit; Erstellungs- und Fortbestandsrecht eines Regenauslasskanals zugunsten Gemeinde Dietlikon
 - Last: Grunddienstbarkeit; Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Kataster 3117**
 - Anmerkung: öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung/Baugesetzgebung
 - a) Waschküchenrevers
 - b) Minderwertsrevers
- Kat. Nr. 5468
- Recht: Grunddienstbarkeit; Näherbaurecht zulasten 2928
 - Recht/Last: Grunddienstbarkeit; Durchleitungs-, Anschluss- und Mitbenützungsrecht für Kanalisations- und Werkleitungen zugunsten Kataster 2928 und zulasten Kataster 5467*
 - Recht/Last: Grunddienstbarkeit; Gegenseitiges Näherbaurecht zugunsten und zulasten Kataster 5467*
 - Last: Grunddienstbarkeit; Grenz- und Näherbaurecht zugunsten Kataster 5467*
 - Anmerkung: öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung/Baugesetzgebung; Ausnutzungsübertragung von Kat. Nr. 2928

* / ** = ausserhalb des Perimeters

Übersicht Kat. Nrn. der angrenzenden Grundstücke



3 RICHTPROJEKT

Städtebaulicher Ansatz

Die Bauparzellen liegen zwischen der Bassersdorferstrasse und der parallel verlaufenden Aufwiesenstrasse. Diese beiden Strassen bilden einen langgezogenen Baubereich mit einer Terrainneigung in Richtung Osten.

Die Siedlung nimmt Rücksicht auf die bestehenden Strukturen in der Umgebung. Die Gebäudekörper an der Basserdorferstrasse werden parallel zur Strasse angeordnet, mit entsprechender Adressbildung. Der städtebauliche Ansatz der nördlich angrenzenden Nachbarliegenschaften erhält somit eine Fortsetzung. Die Gebäudevolumen an der Aufwiesenstrasse hingegen werden senkrecht zur Strasse gesetzt, dies ebenfalls im Kontext zu der vorhandenen Bebauung. Die fünf neuen Gebäude fügen sich so optimal ein und stärken die vorhandene Siedlungsstruktur. In Richtung Süden wird die Bebauung mit einem Baukörper gegenüber den kleinvolumigen Gebäuden der angrenzenden Parzellen räumlich abgeschlossen.

Die Gebäudeproportion orientiert sich am Umfeld, wobei die Massstäblichkeit auf den Baubereich zwischen den beiden Strassen abgestimmt ist und nicht die langgezogenen Baukörper der östlich angrenzenden Siedlung aufnimmt.

Gebäudetypologie

Es sind zwei Gebäudetypen geplant mit jeweils vier oder fünf Vollgeschossen und einem begrünten Flachdach. Die Gebäude orientieren sich diesbezüglich an der östlich angrenzenden Bebauung.

Die als Zwei- oder Dreispänner organisierten Gebäudevolumen weisen einen polygonalen Grundriss auf. Dadurch entstehen spannungsvolle Zwischenräume, die eine hohe Aussenraumqualität erzeugen.

Zu den Nachbarparzellen im Norden und Süden werden jeweils Gebäude mit vier Vollgeschossen ohne zusätzliches Attikageschoss geplant, was in Rücksichtnahme mit Hinblick auf Verschattung und Sichtbezug erfolgt.

Gestaltung und Architektur

Die Topografie erlaubt einen Versatz von einem Vollgeschoss zwischen den Häusern an der Basserdorferstrasse und der Aufwiesenstrasse. Das Gebäude in Richtung Süden wird auf ein Zwischenniveau gesetzt, was zu weichen Geländeübergängen führt und gleichzeitig eine barrierefreie Hauserschliessung ermöglicht.

Die Gebäudevolumen beinhalten jeweils optimal organisierte 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die im Volumen eingeschnittenen Balkon- und Hauseingangsbereiche vermitteln trotz der polygonalen Konzeption eine ruhige Formensprache, die nicht durch Vordächer oder andere Anbauten gestört wird. Gleichzeitig ergeben sich dadurch für die Bewohner attraktive, geschützte Aussenflächen mit hoher Privatsphäre.

Die hinterlüftete Fassadenkonstruktion ist als umlaufende Bandfassade geplant. Die horizontal gegliederte Fassade lässt die Gebäudehöhe optisch niedriger wirken. Das Fehlen von Dachaufbauten, ausser für technische Installationen, unterstützt dies zusätzlich.

Freiraum, Erschliessung und Parkierung

Die Gebäudekörper erzeugen einen spannungsvollen Freiraum, der als Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Die Gebäude entlang der stark befahrenen Bassersdorferstrasse bilden einen Schallschutz, lassen aber gleichzeitig Sichtbezüge in Richtung Westen zu.

Die Fussgängererschliessung erfolgt von Osten und Westen, jeweils in kurzer Distanz zu den Hauseingängen. Gleichzeitig ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zwischen den beiden Strassen geplant.

In der Umgebung werden nur Autoabstellplätze für Besuchende angeordnet. Die Autoabstellplätze der Bewohnenden werden unterirdisch in einer zentralen Tiefgarage realisiert. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine peripher angeordnete Zufahrt. Eine überdachte Einfahrt reduziert die Schallimmission.

Für Velos, Mofas und Motorräder stehen Abstellplätze im Untergeschoss zur Verfügung. Diese sind komfortabel über die Einfahrtsrampe oder für Velos auch über zusätzliche Eingänge erreichbar. Für Velos sind im Weiteren Abstellmöglichkeiten im Bereich der Hauseingänge vorgesehen.

Grosszügige Grünflächen mit Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein. Entlang den Strassen sind Hochstamm-Bäume vorgesehen, welche den bereits vorhandenen Grüngürtel an der nördlichen Parzellengrenze ergänzen und fortführen.

Eine Pflanzfläche grenzt die privaten Aussenräume zu den halböffentlichen Räumen ab und wertet die Umgebung zusätzlich auf.

4 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

4.1 Allgemeine Bestimmungen

zu "1.1 Zweck"

Es liegt ein Vorprojekt (Richtprojekt) vor, das aus einem Konkurrenzverfahren hervorging. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um dieses Projekt realisieren zu können.

zu "1.2 Bestandteile"

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Gemeinde Dietlikon und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG werden im Erläuterungsbericht integriert und die Behörden entscheiden mit der Planfestsetzung gesamtheitlich darüber.

zu "1.3 Geltungsbereich"

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 2928, 3592, 5218 und 5468, auf welchen der Neubau geplant ist.

zu "1.4 Verhältnis zum übergeordneten Recht"

Die Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden in erster Linie Abweichungen zu den Bestimmungen der BZO festgelegt. Für die Beurteilung der Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 2014 massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Es werden die bisherigen Baurechtsbegriffe nach der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des PBG verwendet.

4.2 Gestaltung

zu "2.1 Anforderungen"

Diese erhöhten gestalterischen Anforderungen werden gemäss dem Richtprojekt erfüllt. Die Bestimmung stellt sicher, dass die Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts im Rahmen der weiteren Projektierung und Ausführung berücksichtigt werden.

zu "2.2 Richtprojekt"

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das Richtprojekt der RENESPA AG und Graber Allemann Landschaftsarchitektur GmbH vom 13.5.2019. Allfällige Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen abzulehnen.

4.3 Bebauung

zu "3.1 Anforderungen"

Die Abmessungen der Mantellinien orientieren sich am Richtprojekt. Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Mantellinien gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten.

Die Einhaltung der Grenzabstände ist grundsätzlich gewährleistet. Zu einer Überschreitung kann es mit dem Richtprojekt beim Baufeld C kommen. Dies tritt nur beim grossen Grundabstands (in Kombination mit dem Mehrhöhenzuschlag) auf, welcher primär der wohnhygienischen Situation des Bauherrn dient.

Bei der Festlegung der Mantellinie wurde ein Spielraum von ca. 2.0 m eingerechnet.

Bauliche Dichte

Für die Berechnung der baulichen Dichte wird der gewachsene Boden pro Haus ausgemittelt:

- Haus A: 442.30 m ü. M.
- Haus B: 442.25 m ü. M.
- Haus C: 442.40 m ü. M.
- Haus D: 443.25 m ü. M.
- Haus E: 443.90 m ü. M.

Basierend auf diesen Höhen umfasst das Richtprojekt eine oberirdische Baumasse von rund 21'000 m³. Dies entspricht einer Baumassenziffer von knapp 3.1 m³/m². Im Rahmen des Gestaltungsplans wird keine Baumassenziffer festgelegt. Die bauliche Dichte ist über die Mantellinien, die maximale Gebäudegrundfläche pro Baufeld sowie die Gesamthöhe beschränkt. Es besteht ein Spielraum von 3'472 m³. Die verträgliche bauliche Dichte wird über die Verbindlichkeit des Richtprojektes gesichert.

Das Planungsgebiet umfasst 6'791 m², womit die Mindestfläche für Arealüberbauungen von 4'000 m² erfüllt ist. Infolgedessen wäre eine BMZ von 2.645 m³/m² zulässig. Mit dem Gestaltungsplan wird diese leicht angehoben. Das Konkurrenzverfahren hat gezeigt, dass diese bauliche Dichte gut ortsverträglich ist. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass das Gebiet östlich des Planungssperimeters gemäss rechtskräftiger BZO bereits höher zoniert ist (W4 2.8). Die im Gestaltungsplan vorgesehene bauliche Dichte entspricht ungefähr derjenigen einer Arealüberbauung in der Zone W4.

Gemäss Art. 36 BZO werden besondere Gebäude für die Berechnung der Baumassenziffer nicht angerechnet. § 273 PBG definiert diese als Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. In diese Kategorie fallen unter anderem die Tiefgarage, allfällige Velounterstände oder Containerplätze.

zu "3.2 Gesamthöhe"

Gemäss Art.18 BZO beträgt die zulässige Gebäudehöhe maximal 10.5 m und die Firsthöhe max. 7.0 m. Die im Gestaltungsplan definierte Gesamthöhe überschreitet die Summe der in der BZO festgelegten Gebäude- und Firsthöhe (17.5 m) nicht.

Zu Gunsten einer städtebaulich überzeugender Gestaltung wird eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten definiert. Eine Höhenbeschränkung infolge § 270 Abs. 2 PBG muss nicht beachtet werden.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Masse sind abgestimmt auf das Richtprojekt, wobei pro Baubereich ein Spielraum von ca. 0.50 m eingerechnet wurde. Dieser Spielraum ist ausreichend, um allfällige Änderungen vornehmen zu können. Er ist aber genügend eng berechnet, um den Charakter des Richtprojekts zu sichern.

zu "3.3 Geschosszahl"

In Abweichung der in der BZO festgelegten Grundmassen ist die Geschosszahl im Gestaltungsplanperimeter frei. Die in Ziffer 3.2 festgelegte Gesamthöhe darf jedoch nicht überschritten werden. Das Richtprojekt verzichtet auf ein Dachgeschoss. Dies wird in den Bestimmungen zugunsten ruhiger Gebäudevolumen verbindlich festgehalten.

zu "3.4 Technische Aufbauten"

Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind unter Einhaltung von gestalterischer Anforderungen erlaubt. Die Gesamthöhe ist für technische Aufbauten nicht massgebend. Sie dürfen die technisch notwendige Höhe aufweisen, die Aufbauten werden aber auf ein Minimum beschränkt.

zu "3.5 Gebäudelänge"

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird festgelegt, dass die Gebäudelänge frei ist. Diese Bestimmung entspricht Art. 30 BZO, wonach die Gebäudelänge bei Arealüberbauungen frei ist. Wie erwähnt, erfüllt das Planungsgebiet die Anforderungen an die Arealüberbauung.

zu "3.6 Unterirdische Gebäude"

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen (vgl. § 269 PBG), sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie dürfen die im Richtprojekt vorgesehene Konzeption des Aussenraums nicht beeinträchtigen.

zu "3.7 Besondere Gebäude"

Ziffer 3.1 regelt die Lage und äussere Abmessung von Hauptgebäuden. Ziffer 3.6 diejenige von unterirdischen Gebäuden.

Ziffer 3.7 definiert, dass einzelne besondere Gebäude wie Velounterstände oder vor Witterung geschützte Containerabstellplätze ebenfalls ausserhalb der Baubereiche zulässig sind.

zu "3.8 Tiefgarage"

Aus emissionstechnischen Gründen kann die Überdeckung der Tiefgarage notwendig oder zweckmässig sein. Unabhängig der Ziffern 3.1 und 3.7 kann diese Überdeckung erfolgen. Die allfällig erforderlichen Näherbaurechte für eine überdachte Einfahrt sind privatrechtlich zu regeln und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der Hanglage wird die Tiefgarage auf mehreren Ebenen konzipiert, dennoch ragt sie an gewissen Stellen mehr als einen halben Meter über das gewachsene Terrain hinaus. Deshalb wird die Tiefgarage von den Ziffern 3.6 und 3.7 ausgenommen und mit einem spezifischen Mass geregelt.

zu "3.9 Gewachsener Boden"

Das ursprüngliche, gewachsene Terrain wurde mit der erstmaligen Überbauung verändert. Zur Klärung der Randbedingungen für die Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden im Sinne von § 5 ABV verbindlich festzulegen.

Als Grundlage für die Neuüberbauung wird vom gewachsenen Terrain gemäss dem nachstehenden Plan ausgegangen (Vergrößerung im Anhang):



Ziffer 2.1 GP fordert eine besonders gute Gestaltung ein, die sich nicht nur auf Bauten und Anlagen, sondern auch auf den Umschwung und den Freiraum bezieht. Die Anforderungen an Art. 35 Abs. 3 BZO zu den Abgrabungen und Aufschüttungen sind dabei zu berücksichtigen.

zu "3.10 Dachgestaltung"

Mit Ziffer 3.10 wird Art. 41 BZO dahingehend präzisiert, dass im vorliegenden Fall keine Dachnutzung im Sinne von Terrassen undgl. zulässig ist, obschon es sich nicht um Attikageschosse über Flachdächern handelt. Technische Aufbauten, z.B. zur Gewinnung von Solarenergie sind davon nicht betroffen. Da im Richtprojekt Flachdächer vorgesehen sind, wird auf weitere Dachformen nicht eingegangen.

4.4 Freiraum

zu "4.1 Grundsatz"

Zentrales Anliegen ist eine gute Qualität der Aussenräume. Das Richtprojekt bildet dazu die Grundlage. Das Richtprojekt sieht Versickerungskörper vor, die auch das Untergeschoss durchstossen und das Pflanzen grösserer Bäume ermöglichen. Die Planung des Untergeschosses ist auf das Aussenraumkonzept abzustimmen. Bei Baumstandorten ist eine ausreichende Erdüberdeckung zu gewährleisten.

zu "4.2 Spiel- und Aufenthaltsbereich"

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen (vgl. Ziff. 2.1 GP) gelten nicht nur für die Bauten und Anlagen, sondern auch für den Aussenraum. Der im Plan bezeichnete Spiel- und Aufenthaltsbereich ist attraktiv auszugestalten und zu bepflanzen.

4.5 Verkehrserschliessung und Parkierung

zu "5.1 Zu- und Wegfahrt"

Das Areal wird über die Aufwiesenstrasse erschlossen. Im Gegensatz zur Arealerschliessung für den Individualverkehr ist für die Notzufahrt auch ein Zugang ab der Bassersdorferstrasse möglich.

zu "5.2 Fussweg"

Entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Kat. Nr. 5218 ist ein Fussweg für die Allgemeinheit zu erstellen, der ca. 1.5 m breit und durchgängig ist. Die Unterhaltungspflicht liegt beim Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 5218.

zu "5.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge"

Der Normbedarf von Abstellplätzen für Personenwagen beträgt bei der Wohnnutzung 1.5 PP / Wohnung für Bewohnende und 1 PP / 4 Wohnungen für Besuchende (Art. 42 Abs. 2 BZO).

Bei 56 Wohnungen (Richtprojekt) entspricht dies 84 Abstellplätzen für Bewohnende und 14 Abstellplätzen für Besuchende. Infolge dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr kann der Normbedarf je nachdem reduziert werden. Gemäss dem kommunalen Plan über die ÖV-Güteklassen liegt das Planungsgebiet in der ÖV-Güteklasse D, für welche jedoch keine Reduktion vorgesehen ist (Art. 42 Abs. 5 BZO).

Da sich in der Praxis zeigt, dass der Bedarf an Abstellplätzen tendenziell abnimmt, wird im Gestaltungsplan eine Bandbreite im Rahmen von 80 % (Spielraum +/- 4%) des Normbedarfs nach BZO festgelegt. Die Erschliessung hat sich gegenüber der Festlegung der ÖV-Güteklassen im Jahr 2014 verbessert und wird auch künftig weiter verbessert werden. Durch diese Bandbreite wird der zukünftige Bedarf an Abstellplätzen situations- und nutzungsgerecht gedeckt. Falls die Abweichung der Pflichtparkplätze gegenüber der BZO zu regelmässigen Verkehrsstörungen oder anderen Missständen führt, bleibt § 243 Abs. 2 PBG vorbehalten. Es kann folglich auch ohne den Zusammenhang mit Änderungen die Schaffung oder Aufhebung von Abstellplätzen verlangt werden.

Zu Gunsten des Freiraums sind die Abstellplätze für Personenwagen in der Tiefgarage anzuordnen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind die Besucherparkplätze, welche auch unterirdisch angeordnet werden können.

Gemäss Art. 44 Abs. 5 BZO beträgt die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorräder mindestens 15 % der realisierten Anzahl Abstellplätze für Personenwagen. Dieses Mass wird im Gestaltungsplan übernommen. Die Referenzgrösse ist jedoch nicht die gesetzlich geforderte Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, sondern die im Gestaltungsplan vorgeschriebene Anzahl Abstellplätze für Personenwagen gemäss Ziff. 5.3 Abs. 1 GP.

4.6 Umwelt

zu "6.1 Energie"

Die Bauherrschaft beabsichtigt, ein energetisch hochwertiges Bauprojekt zu realisieren, das den heutigen Standards entspricht. Die Gebäude sollen einen geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Zudem soll bei der Wahl der Energieträger für den Bedarf an Raumwärme und für die Warmwasseraufbereitung ein hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme angestrebt werden. Das Energiekonzept ist analog zu einer Arealüberbauung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erforderlich.

zu "6.2 Nichtionisierende Strahlung"

Eigentümerin der benachbarten Parzelle Kat. Nr. 3114 ist die Gemeinde Dietlikon. Mit ihr wurde ein Näherbaurecht ausgehandelt. Da sich auf dem Grundstück eine Trafostation befindet, ist neben dem Grenzabstand ein Abstandsbereich infolge der nichtionisierenden Strahlung zu beachten.

4.7 Ver- und Entsorgung

zu "7.1 Abfälle"

Die Containerabstellplätze sind entlang der Aufwiesen- oder, vorüberläufig der Zustimmung des Kantons, an der Bassersdorferstrasse zu erstellen. Sofern die Gemeinde Dietlikon zum Zeitpunkt der Baueingabe über ein entsprechendes Entsorgungssystem verfügt, sind Unterflurcontainer vorzusehen.

4.8 Schlussbestimmungen

zu "8.1 Inkraftsetzung"

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung, die ortsbaulich überzeugend ist und sowohl die Anforderungen der Gemeinde Dietlikon als auch der Bauherrschaft erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse des privaten Planungsträgers sind aufeinander abgestimmt.

5 AUSWIRKUNGEN

Bebauung, Freiraum und Nutzung

Die städtebauliche Qualität der Bebauung und des Freiraums ist durch die umfangreichen Vorarbeiten im Studienauftrag nachgewiesen und über die Bestimmungen im Gestaltungsplan und die Pflicht zur Berücksichtigung des Richtprojekts ausreichend gesichert.

Die Nutzungsmöglichkeiten werden gegenüber der heutigen Situation nicht verändert.

Die bauliche Dichte mit einer Baumassenziffer von ca. $3.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ leistet durch eine haushälterische Nutzung des Bodens.

Basierend auf dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts wird mit einer Einwohnerdichte von ca. 165 Personen/ha gerechnet. Die Zielsetzung einer Dichte von mindestens 100 Einwohnern pro Hektare gemäss dem kommunalen Beurteilungsschema für Arealüberbauungen kann damit erreicht werden.

Die regionale Vorgabe zur Nutzungsdichte beträgt in diesem Gebiet 50–100 Personen/ha. Diese Vorgabe wird überschritten. Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt nicht am sensiblen Siedlungsrand und im eher flachen Bereich des ansteigenden Hanges. Zudem befindet sich das Areal direkt am Übergang zum Gebiet mit mittlerer Dichte, an dessen Bebauung sich das Richtprojekt orientiert. Mit dem Gestaltungsplan Altbach wurde eine ähnliche bauliche Dichte realisiert.

Die kommunale Empfehlung zur Auslegung der Qualitätsmerkmale bei Arealüberbauungen zieht die Grenze zwischen niedriger und mittlerer Dichte entlang der Bassersdorferstrasse (wobei die mittlere Dichte der Region einer hohen Dichte der kommunalen Empfehlung entspricht). Die städtebauliche Eingliederung wurde im Studienauftrag bereits geprüft. Die Nutzungsdichte entspricht den kommunalen Vorstellungen und die Abweichung zur regionalen Vorgabe ist damit vertretbar. Gegenüber dem heutigen Bestand wird die Nutzungsdichte kaum erhöht, da die Anzahl Wohnungen gleich bleibt.

Erschliessung und Umwelt

Die neue Überbauung führt durch die höhere bauliche Dichte zu einer Verkehrszunahme. Bei einem spezifischen Fahrtenpotenzial von 2.5 pro Abstellplatz wird gesamthaft mit ca. 168 Fahrten pro Tag gerechnet. Der mit der Neubebauung entstehende Mehrverkehr kann durch das übergeordnete Strassennetz aufgenommen werden, ohne dass dadurch mit negativen Einflüssen zu rechnen ist.

Die Anzahl der Abstellplätze wird gegenüber dem Normbedarf reduziert, wodurch ein Beitrag zur nachhaltigen Verkehrsentwicklung geleistet wird (Fokus auf den öffentlichen, Fuss- und Veloverkehr an gut erschlossenen Lagen).

Besondere Auswirkungen auf Grundwasser, Boden und Luft, die das übliche Mass übersteigen, sind nicht zu erwarten.

6 MITWIRKUNGSVERFAHREN

6.1 Vorbemerkung

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen zum privaten Gestaltungsplan Ufwisenhalde wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 7. Juni bis 6. August 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Es wurden keine Einwendungen eingereicht.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Glattal zur Anhörung unterbreitet. Die Planungsgruppe Glattal hat einen Antrag und eine Empfehlung eingegeben.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 27. September 2019 vor. Es sind 15 Anträge eingegangen.

Eingehende Prüfung der Anträge

Der Gemeinderat hat sämtliche Anträge eingehend geprüft. Soweit er sich der Meinung der Anträge ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Behandlung der Anträge

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem "Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen" zu begründen. Nachfolgend sind alle Anträge aus der Vorprüfung und der Anhörung in gekürzter Form wiedergegeben. Soweit die Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind die sich daraus ergebenden Änderungen direkt in die überarbeitete Fassung der Vorlage eingeflossen. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Anträge wird dargelegt, welche Gründe zu einem ablehnenden Entscheid geführt haben.

6.2 Vorprüfung

Antrag V1

Koordinatenpunkte

Zur eindeutigen Verortung der unterhalb der Legende aufgeführten Koordinatenpunkte sind die Nummern der Koordinatenpunkte im Plan zu ergänzen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Schritt ist für die Festsetzung vorgesehen.

Antrag V2

Spiel- und Ruhebereich

Weil mit dem Gestaltungsplan die zentralen Inhalte des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich gesichert werden, ist zur Vermeidung von Unklarheiten in der besagte Legendeneintrag in «Spiel- und Aufenthaltsbereich ~~Richtprojekt~~» abzuändern.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Spiel- und Aufenthaltsbereich wird anstatt mit dem Vermerk Richtprojekt mit einem Anordnungsspielraum versehen.

Antrag V3

Anordnung Tiefgarage

Die Anordnung der Tiefgarageneinfahrt ist lärmoptimiert zu gestalten. Es gilt der Grundsatz «Lärm zu Lärm». Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob die Erschliessung der Tiefgarage über die bereits lärmbelastete Bassersdorferstrasse erfolgen kann.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Erschliessung im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen ist gemäss § 240 Abs. 3 PBG nach Möglichkeit rückwärtig zu organisieren. Bei der Bassersdorferstrasse handelt es sich um eine Staatsstrasse.

Antrag V4

Baubereiche für Untergeschosse

Damit die hohe Aufenthaltsqualität ermöglicht werden kann, sind im Situationsplan Bereiche auszuscheiden, welche zur Sicherung eines natürlichen Bodenaufbaus nicht unterbaut werden dürfen.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Mit dem Antrag V9 wird der nachteilige Einfluss von unterirdischen Gebäudeteilen auf das Aussenraumkonzept bereits ausgeschlossen. Weitere Beschränkungen sind nicht notwendig.

Antrag V5
Bepflanzung

Die im Plan eingezeichneten Bäume (mit schematischer Lage) und die begrünten Flächen sind nicht als Informationsinhalt, sondern als grundeigentümerverbindliche Festlegungen zu bezeichnen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Das Richtprojekt ist bereits verbindlich verankert im Gestaltungsplan. Das beinhaltet explizit auch die Konzeption des Aussenraums, womit das Qualitätslevel des Aussenraums definiert ist. Mit dem Bauprojekt ist die Lage der Bäume und der Grünflächen zu präzisieren und bezüglich Qualitäten mit dem Richtprojekt zu vergleichen.

Antrag V6
Wohnungsgrundrisse

Art. 2.2 ist mit folgendem Satz zu ergänzen: «Dies gilt auch für die lärmschutzkonforme Anordnung der Wohnungsgrundrisse.»

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Verbindlichkeit des Richtprojekts ist umfassend formuliert. Die lärmoptimierte Anordnung der Grundrisse muss nicht zusätzlich erwähnt werden, zumal die Bestimmungen zum Lärmschutz ohnehin gelten.

Antrag V7
Nutzungsdichte

Falls nicht nachgewiesen werden kann, dass der Gestaltungsplan hinsichtlich Nutzungsdichte der übergeordneten Richtplanung entspricht, ist die mit dem Gestaltungsplan zugelassene Nutzungsdichte entsprechend den übergeordneten Richtplanvorgaben zu reduzieren.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Abweichungen von den regionalen Vorgaben zur Nutzungsdichte werden näher erläutert und begründet.

Antrag V8
Anzahl Hauptgebäude

Art. 3.1 ist dahingehend zu ergänzen, dass die Anzahl Hauptgebäude pro Baubereich verbindlich festgelegt werden.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Anzahl Hauptgebäude wird dem Richtprojekt entsprechend festgelegt.

Antrag V9

Unterirdische Gebäude

Damit die in Art. 4.1 geforderte hohe Aufenthaltsqualität ermöglicht werden kann, ist in Art. 3.6 zu ergänzen, dass die unterirdischen Gebäude die Aussenraumgestaltung nicht beeinträchtigen oder aber das gestaltete Terrain nicht überragen dürfen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Art. 3.6 wird dahingehend ergänzt, dass die Aussenraumgestaltung nicht nachteilig beeinflusst werden darf.

Antrag V10

Fussweg

Zur Vermeidung von Unklarheiten ist zu ergänzen, dass der Fussweg für die Allgemeinheit durchgängig begehbar sein soll.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Formulierung wird präzisiert.

Antrag V11

ÖV-Güteklasse

Im Erläuternden Bericht wird auf S. 7 unter Parkierung erwähnt, dass das Planungsgebiet der ÖV-Güteklasse D zugeordnet ist. Gemäss der aktuellen ÖV-Güteklassen des Kantons Zürich (Fahrplanperiode 2018/2019) liegt der Gestaltungsplanperimeter aber in der Güteklasse C. Diese Unstimmigkeit ist zu bereinigen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Einstufung basiert auf dem kommunalen Güteklassenplan der Gemeinde Dietlikon. Dieser legt unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren die Güteklassen parzellenscharf fest und ist integraler Bestandteil der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde.

Antrag V12

Anzahl Abstellplätze

Damit die Anzahl Bewohner- und Besucherparkplätze auf die tatsächlich realisierten bezogen werden kann, ist die Anzahl Bewohner- und Besucherparkplätze in Art. 5.3 nicht absolut sondern in Abhängigkeit von den Wohnungen festzulegen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Es ist eine Spannweite an Parkfeldern festgelegt. Diese ermöglicht, die Anzahl Abstellplätze im Rahmen des Bauprojektes auf den Bedarf anzupassen. Die maximale Begrenzung ergibt sich unter anderem auch aus der Machbarkeit, die Parkierung auf einem Untergeschoss zu organisieren.

Antrag V13
Überdeckung

In den Bestimmungen ist eine Festlegung für eine genügend mächtige Erdüberdeckung aufzunehmen, damit Grossbaumarten langfristig gesichert sowie die in Art. 4.1 geforderte hohe Aufenthaltsqualität ermöglicht werden können.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Mit dem Antrag V9 wird der nachteilige Einfluss von unterirdischen Gebäudeteilen auf das Aussenraumkonzept bereits ausgeschlossen. Die ausreichende Erdüberdeckung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

Antrag V14
Regionale Vorgaben

Kap. 2.1 sind die relevanten Vorgaben des regionalen Richtplans (v.a. die Vorgaben zur Nutzungsdichte) zu ergänzen. Analog den grau hinterlegten Kästchen ab S. 5 ist darzulegen, ob und wie der Gestaltungsplan die übergeordneten Richtplanvorgaben einzuhalten vermag.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die regionalen Vorgaben werden im Bericht ergänzt.

Antrag V15
Lokalklima

Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen und es ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen der Überwärmung des Areals entgegengewirkt wird.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Die lokalklimatischen Auswirkungen sind wesentlich von der Materialisierung und den realisierten Volumetrien abhängig. Es sind nur begrenzt Aussagen dazu möglich.

Empfehlung V1
Veloabstellplätze

Es wird empfohlen die Veloabstellflächen sowie Abstellflächen für E-Bikes und fahrzeugähnliche Geräte zu regeln.

Beschluss

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der BZO. Diese legt bereits eine minimale Anzahl Abstellplätze fest. Die Anforderungen gemäss § 71 PBG bieten ausreichend Grundlage im Bewilligungsverfahren die nötigen Abstellflächen einzufordern.

Empfehlung V2
Dachgestaltung

Weil nicht ganz klar geregelt ist, ob ausschliesslich Flachdächer oder auch andere Dachformen zulässig sind, wird empfohlen, die zulässigen Dachformen in den Bestimmungen festzulegen.

Beschluss

Die Empfehlung wird sinngemäss berücksichtigt.

Da das Richtprojekt mit Flachdach gestaltet verbindlich verankert ist, sind andere Dachformen nicht ohne weiteres zugelassen. Eine Bestimmung erübrigt sich deshalb.

6.3 Anhörung

Antrag A1
Nutzungsdichte

Der erläuternde Bericht ist hinsichtlich der Nutzungsdichte mit Erläuterungen zur Abstimmung auf die ortsplanerische Gesamtsicht sowie die regionalen Vorgaben zu ergänzen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die erwartete Nutzungsdichte wird im Kapitel Auswirkungen in Bezug zu den regionalen Dichtevorgaben gestellt und die Abweichungen beurteilt.

Empfehlung A1
Anzahl Abstellplätze Velo

Zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sind mindestens Vorgaben zur minimalen Anzahl und Lage der Veloabstellplätze in den Bestimmungen zu sichern. Prüfwert wäre zudem die Festlegung einer Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept und dessen wichtigsten Inhalte mit der Baueingabe.

Beschluss

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

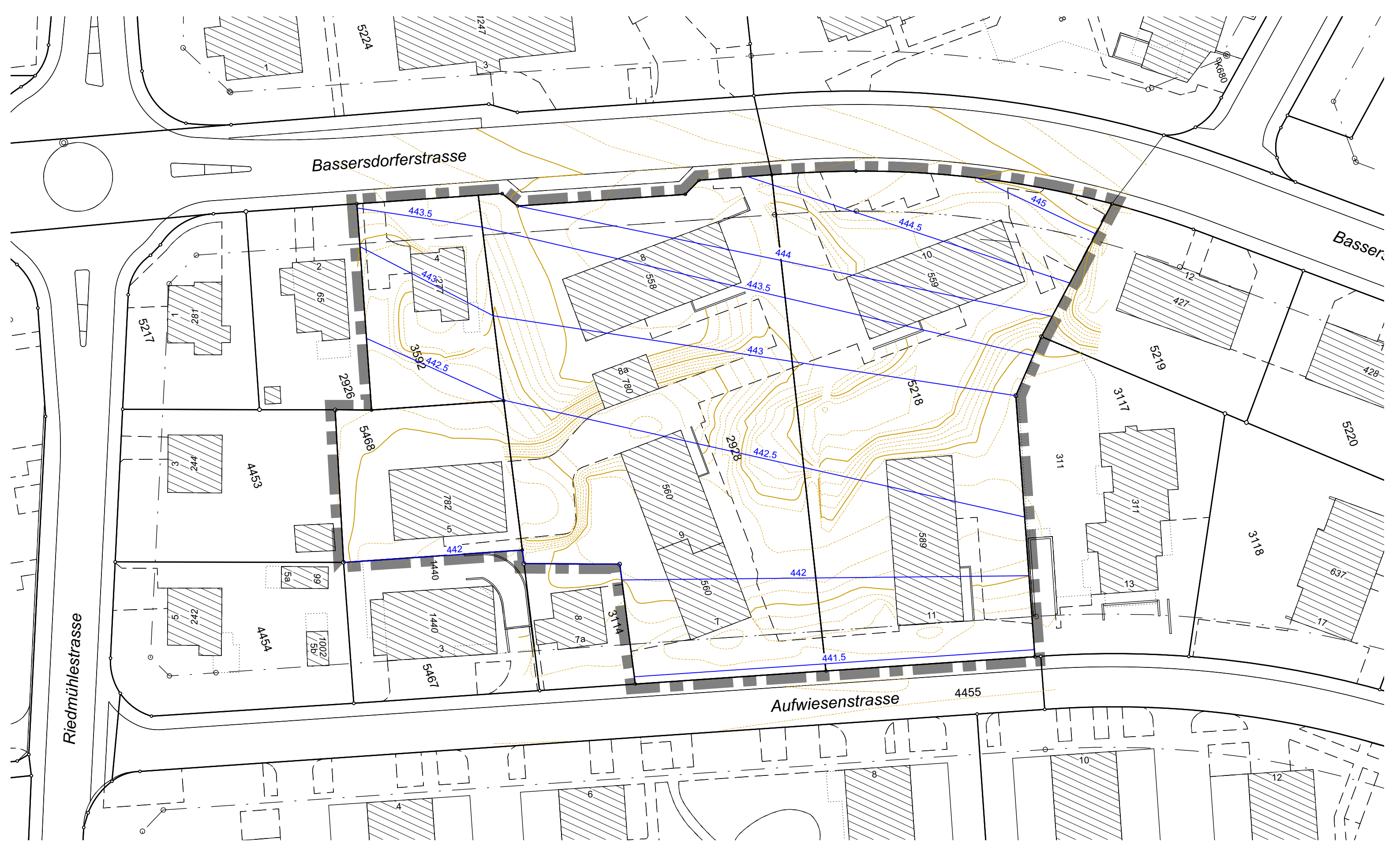
Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der BZO. Diese legt bereits eine minimale Anzahl Abstellplätze fest.

Mit der maximalen Anzahl Abstellplätze wird eine wesentliche Festlegung zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs umgesetzt. Ein Mobilitätskonzept ist deshalb im weiteren Prozess nicht zwingend notwendig.

7 PLANUNGSABLAUF

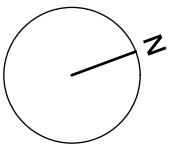
| | |
|------------------------------------|--|
| Oktober 2018–Januar 2019 | Grundlagen und Erarbeitung Gestaltungsplan |
| 22. November 2018, 10. Januar 2019 | Besprechungen Gestaltungsplan mit Auftraggeberin |
| Februar 2019 | Überarbeitung Gestaltungsplan durch Planer |
| 18. März 2019 | Beratung mit der Gemeinde |
| April 2019 | Eingabe Gestaltungsplan durch Grundeigentümer an Gemeinde |
| 8. Mai 2019 | Verabschiedung Gestaltungsplan durch Baubehörde z.H. Gemeinderat |
| 28. Mai 2019 | Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat z.H. der Vorprüfung und öffentliche Auflage/Anhörung |
| Juni–August 2019 | Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung |
| September 2019 | Auswertungen Einwendungen und Vorprüfung, Bereinigung Gestaltungsplan |
| 7. Oktober 2019 | Aufstellung Gestaltungsplan durch Auftraggeberin |
| 22. Oktober 2019 | Antrag und Weisung Gemeindeversammlung durch Gemeinderat, Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung |
| 9. Dezember 2019 | Zustimmung zum Gestaltungsplan durch Gemeindeversammlung |
| 1. Quartal 2020 | Genehmigung Gestaltungsplan durch Baudirektion und Publikation |

ANHANG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch



Anhang

GEWACHSENES TERRAIN

1:500

34845 - 8.3.2019



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 13.08.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000710

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Dietlikon, Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon

Privater Gestaltungsplan "Ufwisenhalde", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8305 Dietlikon

Dem Privaten Gestaltungsplan "Ufwisenhalde" wurde von der Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2019 zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 23. Juli 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan "Ufwisenhalde" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: GRB Nr. 180

Beschluss-/Verfügungsdatum: 13.08.2020

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baurekursgericht

Rechtliche Hinweise:

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 12.09.2020

Kontaktstelle:

Gemeinde Dietlikon
Raum Umwelt + Verkehr
Hofwiesenstrasse 32
8305 Dietlikon